Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Répertoire No. 1141/26
L-BAIL-67/25, L-BAIL-746/25

Audience publique du 16 mars 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

représentée par la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, société anonyme, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 LUXEMBOURG, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Catherine GÉRIN, avocate, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

3) la société **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE4.)**, représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

comparant par Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire enregistrée sous le numéro L-BAIL-67/25 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 31 janvier 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 3 mars 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 5 mai 2025, puis refixée aux 24 septembre 2025 et 26 novembre 2025.

L'affaire enregistrée sous le numéro L-BAIL-746/25 fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 14 août 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 octobre 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 23 octobre 2025, puis refixée avec le rôle L-BAIL-67/25 au 26 novembre 2025.

Lors de cette prédite audience, Maître Catherine GÉRIN, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, ce dernier en représentation de la société

SCHILTZ & SCHILTZ SA, et Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO furent entendues en leurs explications. L'affaire fut ensuite refixée pour la continuation des débats à l'audience du 2 février 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Catherine GÉRIN et Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO furent entendues en leurs dernières conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

le jugement qui suit :

Par requête déposée le 31 janvier 2025, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE2.) SARL devant le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer les sommes suivantes :

- 12.202,22.-EUR à titre de charges impayées, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;
- 11.129,49.-EUR à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;
- une indemnité de procédure de 1.000.-EUR conformément à l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, outre les frais et dépens de l'instance.

La requérante sollicite en outre que le taux de l'intérêt légal soit majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement à intervenir.

Elle demande également la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses ainsi que leur déguerpissement endéans quinzaine ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de sa requête, la requérante expose que suivant contrat de bail commercial conclu le 18 mars 2019 et modifié par avenant du 21 janvier 2021, elle a donné en location à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et à la société SOCIETE2.) SARL une partie d'un immeuble sis à L-ADRESSE4.), connu sous l'enseigne « PERSONNE3.) ».

La requérante indique que les parties défenderesses restent en retard de paiement pour plusieurs décomptes de charges relatifs aux années 2019 à 2023 ainsi que pour des frais de nettoyage 2025, représentant un solde débiteur total de 12.202,22.-EUR, sous réserve des loyers et charges à échoir, ainsi que de l'indemnité de relocation et d'éventuels dégâts locatifs.

La requérante fait encore valoir que le non-paiement des charges constitue un juste motif de résiliation selon les stipulations du bail, ce qui fonde également sa demande en indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer, soit 11.129,49.-EUR.

Par requête déposée le 14 août 2025, la partie requérante a fait convoquer PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE2.) SARL devant le juge de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial aux fins de constater la fin du contrat de bail au 30 juin 2025, sinon sa résiliation. Elle demande que les parties défenderesses soient déclarées occupantes sans droit ni titre et condamnées à déguerpir les lieux dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement, à défaut sous peine d'expulsion. Elle sollicite encore leur condamnation solidaire aux frais et dépens, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.-EUR tout comme l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

La bailleresse indique avoir, par courrier recommandé du 20 novembre 2024, résilié le contrat de bail avec effet au 30 juin 2025, conformément aux stipulations contractuelles. Elle précise que le bail principal avec le propriétaire a également pris fin à cette date.

Bien que la résiliation ait été régulièrement notifiée, les preneurs continueraient d'occuper les lieux et se maintiendraient dans le local sans droit ni titre.

À l'audience des plaidoiries du 26 novembre 2025, la requérante a réduit sa demande pécuniaire, la limitant à la somme de 228,17.-EUR, correspondant selon elle à l'indexation des loyers non réglés. S'agissant de la résiliation du bail, elle a soutenu qu'elle résultait de la cessation du bail principal, laquelle aurait été acceptée par le bailleur-propriétaire. Elle a ajouté que, conformément aux stipulations du contrat, la durée du sous-bail liant les défendeurs ne saurait excéder celle du bail principal.

Lors de l'audience des plaidoiries du 2 février 2026, la requérante, répondant aux arguments des parties défenderesses, a affirmé que le bail avait été valablement dénoncé par courrier recommandé du 20 novembre 2024. Selon elle, le courrier subséquent du 15 janvier 2025 n'aurait eu pour objet que de préciser l'absence de toute marge de discussion en vue de la conclusion d'un nouveau bail.

Elle a également sollicité le rejet de la farde n°2, de même que l'exclusion de l'attestation testimoniale communiquée le jour de l'audience par le mandataire des défendeurs.

En réponse à l'argument selon lequel le courrier de résiliation devait énoncer son motif, la requérante a invoqué un arrêt de la Cour de cassation

du 4 juillet 2024, estimant que cette décision confirmerait l'absence d'une telle exigence.

Elle a par ailleurs soutenu que les parties défenderesses n'auraient jamais contesté la résiliation, respectivement introduit une demande en renouvellement du bail.

S'agissant de l'argument relatif au caractère prétendument potestatif de la clause limitant la durée du sous-bail à celle du bail principal, la requérante a fait valoir que la durée du bail principal ne dépendait pas de sa seule volonté, mais également de celle de la bailleresse-propriétaire des lieux. Elle a ajouté que les défendeurs s'étaient engagés en parfaite connaissance de cause.

Enfin, elle s'est opposée aux demandes reconventionnelles, considérant que l'abus de droit allégué n'était étayé par aucun élément probant et que le dommage invoqué n'était justifié par aucune pièce.

La position des parties défenderesses

Aux termes de leur note de plaidoiries adaptée et présentée à l'audience du 2 février 2026, les parties défenderesses ont fait valoir qu'elles exploitent un fonds de commerce sous l'enseigne « PERSONNE3.) », sis à L-ADRESSE4.), en vertu d'un bail commercial conclu le 18 mars 2019. Ce bail aurait été modifié par un premier avenant du 21 janvier 2021, puis par un second avenant du 3 avril 2023, lequel a fixé l'échéance contractuelle au 30 juin 2025.

Selon les usages établis entre les preneurs et la bailleresse, cette dernière adressait systématiquement, environ six mois avant l'échéance contractuelle, un courrier de *« résiliation et renouvellement »*, suivi d'un renouvellement effectif du bail. C'est dans ce contexte que le courrier du 20 novembre 2024, aurait été adressé aux preneurs par SOCIETE1.) SA. Ce courrier, dont le contenu reprenait fidèlement la structure et le ton de celui envoyé en août 2022, indiquait :

« Nous vous informons que nous résilions le contrat [...] avec effet au 30 juin 2025 [...]. Notre gestionnaire prendra contact avec vous pour discuter d'un nouveau bail et de la continuation de nos relations. »

Eu égard à la pratique antérieure, les parties défenderesses n'auraient pas considéré ce courrier comme un congé définitif et irrévocable, mais comme l'étape habituelle précédant un renouvellement contractuel.

Les défendeurs relèvent que le courrier du 15 janvier 2025 introduisait pour la première fois la notion de remise des clés et laissait croire que la

résiliation provenait du bailleur principal, en contradiction avec la lettre du 20 novembre 2024. Ils rappellent que PERSONNE1.) occupe les lieux depuis 2010, sans incident ni retard de paiement, ce qui rend la rupture d'autant plus surprenante.

Considérant que la lettre du 20 novembre 2024 ne constituait pas un congé clair et légalement formé, ils ont demandé des justificatifs les 28 avril et 27 juin 2025, lesquels n'ont été fournis par la requérante que le 9 juillet 2025, un retard qui ne pouvait régulariser un congé déjà irrégulier dès sa notification.

En droit, les parties défenderesses soutiennent que le congé adressé par la bailleresse serait irrégulier, tant dans sa forme que dans son fondement juridique.

Elles rappellent que l'avenant du 3 avril 2023 impose un préavis de six mois, conformément à l'article 1762-7 du Code civil, ce qui imposait à la partie demanderesse de notifier un congé valable avant le 31 décembre 2024, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce, de sorte que le contrat de bail aurait été tacitement reconduit.

Les locataires invoquent également la nullité d'ordre public du congé en raison du non-respect de l'article 1762-11 du Code civil. Le bail n'ayant pas atteint neuf ans, la bailleresse ne pouvait résilier qu'en mentionnant l'un des trois motifs légaux : occupation personnelle, abandon de l'activité identique ou reconstruction/transformation de l'immeuble. Le courrier du 20 novembre 2024 ne mentionnant aucun motif, de sorte qu'il doit être déclaré nul, conformément à la jurisprudence constante sanctionnant systématiquement l'omission de la motivation légale.

Les défendeurs soutiennent en outre que la clause subordonnant le sous-bail au bail principal, et prévoyant notamment l'extinction du premier à l'échéance du second, ne leur est pas opposable, la loi prohibant tout mécanisme contractuel destiné à contourner les motifs strictement énumérés par 1762-11 du Code civil, les règles issues des articles 1762-1 et suivants du même Code ayant un caractère d'ordre public.

Ils soutiennent encore que la résiliation invoquée repose sur une clause potestative, au sens de l'article 1174 du Code civil, puisqu'elle dépend de la seule volonté de SOCIETE1.) SA. En se plaçant volontairement dans une situation permettant de mettre fin au bail principal pour évincer les preneurs, la bailleresse aurait agi de mauvaise foi et également commis un abus de droit.

Enfin, les parties défenderesses sollicitent à titre reconventionnel une indemnisation pour l'interdiction de céder leur fonds de commerce, interdiction qui a bloqué toutes négociations engagées avec un agent

spécialisé et entraîné une perte de chance certaine de réaliser la valeur du fonds, estimée à 160.000.-EUR. À titre subsidiaire, elles sollicitent la nomination d'un expert afin d'évaluer le préjudice.

Les parties défenderesses réclament en outre la somme de 3.500.-EUR à titre d'indemnité de procédure, celle de 8.500.-EUR HTVA assortie de frais administratifs de 7 % en remboursement des honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, ainsi que la somme de 5.000.-EUR à titre d'indemnité pour procédure vexatoire et abusive.

Elles ont précisé que le montant des indexations de loyers réclamés ne seraient pas contestées, tout en ajoutant qu'elles se sont toujours acquittées des loyers et avances sur charges.

Appréciation

Le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître des demandes formulées dans les deux requêtes et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il convient de prononcer la jonction des rôles L-BAIL-67/25 et L-BAIL-746/25.

Les requêtes introduites par la partie requérante sont recevables pour avoir été déposées dans les forme et délai prévus par la loi.

- Communication tardive de pièces

La bailleresse a fait valoir que la farde de pièces numéro 2 ne lui a pas été communiquée en temps utile pour l'avoir reçue le jour de l'audience et sollicite son rejet.

Aux termes de l'article 279 du Nouveau Code de procédure civile, la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance. L'article 282 du même Code spécifie que le juge peut écarter des débats les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile. Il est cependant admis qu'il n'écarte les pièces que si du fait de cette communication tardive, un préjudice est accru à l'autre partie.

Le respect du principe du contradictoire exige que les pièces non communiquées doivent être rejetées. En effet, il est interdit au juge de fonder sa décision sur une pièce produite par l'une des parties et non communiquée aux adversaires. À défaut de mettre à l'écart les pièces non communiquées, la décision encourt l'annulation pour violation du principe du contradictoire (v. Jurisclasseur, Procédure civile, Fasc. 622 : Communication de pièces, n°15).

Les parties défenderesses n'ont pas contesté la remise de ladite farde n°2 le jour de l'audience fixée à 09.00 heures, ce qui équivaut à une absence de communication préalable.

Il y a dès lors lieu, au vu des principes sus énoncés, d'écarter des débats ladite farde de pièces.

Quant au fond

- Résiliation du contrat de bail

Il est constant en cause que les parties sont liées par un contrat de bail commercial conclu le 18 mars 2019, modifié par deux avenants successifs, dont le dernier en date du 1er avril 2023.

L'avenant précité prévoit en son article 2 que :« *d'un commun accord entre les parties, le contrat de bail avec accord d'approvisionnement sous rubrique est prorogé à partir du 1er avril 2023 jusqu'au 30 juin 2025.*

Sauf dénonciation par lettre recommandée avec avis de réception au moins 6 (six) mois avant l'expiration, le bail sera reconduit tacitement à durée indéterminée. »

Par courrier recommandé daté du 20 novembre 2024, la requérante a notifié aux parties défenderesses la résiliation du contrat de bail avec effet au 30 juin 2025, en indiquant :« *Par la présente, nous vous informons que nous résilions le contrat repris sous rubrique avec effet au 30 juin 2025, suivant les modalités du contrat précité.*

Notre gestionnaire Monsieur PERSONNE4.) vous contactera pour fixer prochainement une entrevue afin de discuter ensemble des termes d'un nouveau bail et de la continuation de nos relations. »

Ensuite, par courrier recommandé du 15 janvier 2025, la requérante a réitéré sa position, en indiquant :« *En complément de nos courriers des 20 novembre 2024 et 6 janvier 2025, nous sommes dans l'obligation de résilier le contrat de bail repris sous rubrique suite à la fin du contrat de bail avec les propriétaires et la non-reconduction.*

Notre gestionnaire, Monsieur PERSONNE4.), vous recontactera en temps utile pour procéder à la remise des clés et aux modalités du locataire sortant. »

Les parties défenderesses contestent la validité du courrier du 20 novembre 2024, estimant qu'il ne ferait pas ressortir de manière claire et non équivoque la volonté du bailleur de mettre fin au bail. Elles invoquent

notamment la pratique antérieure, selon laquelle la bailleresse avait déjà procédé à une résiliation à échéance pour le 31 mars 2023, avant de conclure l'avenant du 1er avril 2023.

En premier lieu, le tribunal relève qu'aucun accusé de réception ni preuve d'envoi des courriers précités ne lui a été soumis. Toutefois en l'absence de contestation relative à l'envoi des courriers, il y a lieu d'admettre que les formes requises ont été respectées.

Le contenu du courrier du 20 novembre 2024 permet de constater que la requérante a « résilié » le bail à son terme, soit au 30 juin 2025. Le fait qu'elle évoque la possibilité de conclure un nouveau bail n'altère pas la validité de cette résiliation, une telle éventualité restant aléatoire et indépendante de l'acte résolutoire lui-même.

Il convient également de relever que l'avenant n°2 du 3 avril 2023 précité correspondait en réalité à la conclusion d'un nouveau contrat à la suite de la non reconduction tacite de l'ancien bail à son terme.

La partie défenderesse verse par ailleurs un courrier daté du 31 octobre 2024, dans lequel la requérante indiquait :« *Par la présente, nous vous informons que nous résilions le contrat de bail repris sous rubrique avec effet au 30 juin 2025, suivant les modalités du contrat précité.*

Nous restons évidemment à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires. »

Ces éléments démontrent que la requérante a clairement manifesté son opposition à la reconduction du bail aux conditions existantes.

Les locataires soutiennent encore que la « résiliation » opérée par courrier du 20 novembre 2024 serait nulle, faute d'indiquer son motif. Ils font valoir que le motif évoqué dans la lettre du 15 janvier 2025 - à savoir la cessation du bail principal - ne saurait valider la première notification, cette seconde lettre n'étant pas davantage constitutive d'une résiliation valable. Elle serait en effet tardive, ne respecterait pas le délai de préavis de 6 mois imposé par l'article 1762-11 du Code civil, et n'énoncerait pas l'un des trois motifs légalement admis par cette disposition.

D'après l'article 1762-11, le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement :

1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1er degré ;
2. en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ;
3. en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué.

La loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial n'a pas entendu fixer de durée minimale pour le contrat de bail commercial et a laissé une large part à la liberté contractuelle. Conformément à l'article 1762-4 du Code civil, le contrat de bail commercial peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

Aux termes de l'article 1737 du Code civil, « *Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.* »

La situation envisagée est celle où le contrat de bail a une durée fixe, sans qu'il y ait une clause de reconduction tacite. Le contrat est fait pour une durée déterminée.

Selon l'article 1739 du Code civil : « *Lorsqu'il y a congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.* »

En vertu de cet article, la tacite reconduction du bail est exclue, bien que le preneur soit resté en possession des lieux loués, lorsque le bailleur n'a pas cessé de manifester son intention de ne pas consentir un nouveau bail.

En vertu de l'article 1762-7 (2) du Code civil « *Sans préjudice de l'article 1739 du Code civil, tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée*. »

Il suffit cependant au bailleur de s'opposer à la reconduction tacite pour que le bail prenne fin au terme convenu (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, Larcier, éd. 2020, n° 498).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SA, par courrier du 31 octobre 2024, réitéré par courrier du 20 novembre 2024, s'est opposée à la reconduction tacite du contrat de bail commercial en rappelant aux parties défenderesses que le bail venait à expiration à son terme le 30 juin 2025, sans toutefois exclure la possibilité d'un nouveau contrat à d'autres conditions.

Il en résulte que le litige ne porte pas sur une résiliation fondée sur l'un des motifs énoncés à l'article 1762-11 du Code civil, cette disposition n'étant pas pertinente en l'espèce.

L'article 1762-10 du Code civil prévoit que :
« *Le preneur peut – ainsi que le sous-locataire, si le bail n'interdit pas la sous-location – à la fin du bail demander le renouvellement de celui-ci. Toute clause contraire dans le contrat de bail écrit refusant au preneur ou au sous-locataire cette faculté est nulle de plein droit.*

La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social.
Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail. Le bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.
S'il y a plusieurs bailleurs, la demande devra être adressée à chacun d'eux, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail. »

Aucune demande de renouvellement au sens de l'article précité n'ayant été formulée par les parties défenderesses, et la requérante ayant notifié la dénonciation du bail avec un préavis supérieur à six mois conformément aux stipulations contractuelles, il y a lieu de considérer que le bail est valablement arrivé à son terme le 30 juin 2025.

Les arguments des parties défenderesses, selon lesquels la « résiliation » reposerait sur une clause potestative au motif que la bailleresse pourrait mettre fin au bail principal à tout moment, ne sont pas à analyser au vu des développements qui précèdent. En effet, le bail de sous-location est arrivé à échéance indépendamment du sort du bail principal.

Les parties défenderesses doivent par conséquent être considérées comme occupantes sans droit ni titre à compter du 1er juillet 2025.

Il n'y partant plus lieu d'analyser la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail.

En outre, la requérante ne saurait, au vu des développements qui ont précédé, prétendre à une indemnité de relocation, cette demande est d'ores et déjà à rejeter.

- <u>Déguerpissement</u>

Malgré la fin du contrat de bail commercial, les parties défenderesses continuent au jour des plaidoiries à occuper les lieux.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en condamnation des parties défenderesses au déguerpissement.

Un délai au déguerpissement de 3 mois est toutefois à accorder aux parties défenderesses eu égard à la longue durée du bail.

- <u>Arriérés</u>

À l'audience des dernières plaidoiries, seul un montant de 228,17.-EUR au titre de l'indexation du loyer était encore réclamé par la requérante.

Ce montant n'ayant fait l'objet d'aucune contestation, il y a lieu de condamner les parties défenderesses à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 228,17.-EUR, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, soit le 26 novembre 2025, la requérante n'ayant procédé à aucune ventilation entre ce montant et les autres sommes initialement réclamées.

Au vu de la clause de solidarité contenue dans le contrat de bail, les parties défenderesses sont à condamner solidairement au paiement du montant précité.

La société SOCIETE1.) SA demande encore à ce que le taux de l'intérêt légal soit majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, la majoration du taux de l'intérêt légal est de droit.

- <u>Demande reconventionnelle</u>

Les parties défenderesses sollicitent, à titre reconventionnel, l'allocation de la somme de 160.000.-EUR, estimant que la bailleresse leur aurait causé un préjudice en les empêchant de vendre leur fonds de commerce, ce qui leur aurait fait perdre une chance certaine d'en réaliser la valeur.

Il ressort toutefois des éléments versés en cause que le bail arrivait à expiration le 30 juin 2025, de sorte que la cession du fonds de commerce, dépourvue de la garantie d'un bail renouvelé, apparaissait illusoire. La valeur d'un fonds étant indissociablement liée à l'existence d'un titre locatif, aucune transmission sérieuse ne pouvait être envisagée dans ces conditions.

Par ailleurs, aucune pièce n'a été soumise au tribunal afin d'étayer l'existence d'une perte de chance, ni de démontrer la réalité ou le montant du préjudice allégué. En l'absence de tout élément probant, cette demande est dès lors à rejeter.

- <u>Accessoires</u>

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les demandes des parties défenderesses en obtention d'une indemnité de procédure, d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire ainsi que le remboursement des frais d'avocats sont au vu de l'issue du litige toutes à rejeter.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée, même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, au vu du fait que la dette à titre d'arriéré de loyer est reconnue, le tribunal considère qu'il est justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'y opposant en revanche en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement.

Ayant succombé à l'instance, les parties défenderesses sont encore à condamner aux frais et dépens.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles L-BAIL-67/25 et L-BAIL-746/25 ;

déclare les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevables ;

déclare les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL recevables ;

donne acte à la société à la société anonyme SOCIETE1.) SA de la réduction de sa demande à titre d'arriérés de loyers et charges;

rejette la farde de pièces n°2 de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO pour communication tardive ;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA pour le montant de 228,17.-EUR à titre d'arriérés de loyers et de charges;

partant, **condamne** PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 228,17.-EUR à titre d'arriérés d'indexation de loyers, avec les intérêts légaux à partir du 26 novembre 2025, le tout jusqu'à solde ;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

constate que le bail commercial conclu entre parties est arrivé à terme le 30 juin 2025 ;

constate que depuis le 1er juillet 2025 PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL sont occupants sans droit ni titre du local sis à L-ADRESSE4.), connu sous l'enseigne « PERSONNE3.) » ;

partant, **condamne** PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité de résiliation non fondée partant en déboute ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation de la somme de 160.000.-EUR ;

dit la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure non fondée, partant en **déboute** ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à titre de remboursement des frais d'avocats, partant en **déboute** ;

déclare la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en obtention d'une indemnité pour procédure vexatoire non fondée, partant en **déboute** ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire uniquement ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière